jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1986/12/16 5Ob63/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.12.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Hofmann, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Wohnrechtssache des Antragstellers Thomas S***, Kaufmann, Eckpergasse 39-41/7, 1180 Wien, vertreten durch Dr. Alfred Peter Musil, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Bruno K***, Verwalter, Strauchgasse 12, 2700 Wiener Neustadt, wegen der Legung der Rechnung nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 3. September 1985, GZ 41 R 573/85-20, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 28. Feber 1985, GZ Msch 65/84-13, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Das Begehren des Antragstellers auf Ersatz der Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller hat mit dem Kaufvertrag vom 21. Oktober 1983 die mit Wohnungseigentum an der Wohnung 7 verbundenen 139/962 und die mit Wohnungseigentum an der Garage 11 verbundenen 12/962 Anteile an der Liegenschaft EZ 794 KG Pötzleinsdorf mit dem Haus Eckpergasse 39-41 in 1180 Wien erworben. Sein Wohnungseigentum ist seit 1983 einverleibt.

Am 9. August 1984 beantragte er, dem Gegner als Verwalter der Liegenschaft die Legung der Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr 1983 aufzutragen. Der Verwalter sei seiner Verpflichtung nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG nicht nachgekommen. Der Antragsgegner wendete ein, es sei im Kaufvertrag vereinbart worden, daß für das Jahr 1983 von den Miteigentümern ein Pauschalbetrag ohne jede Abrechnung anteilig bezahlt werde. Die Heizkosten sollten entsprechend dem Verbrauch abgerechnet werden. Er trete dem Antrag entgegen, weil der Antragsteller erst mit 8. Oktober 1983 Wohnungseigentümer wurde und seinem Vertreter ohnedies alle Unterlagen und Belege zur Einsicht vorgewiesen wurden. Das Erstgericht trug dem Verwalter auf, für den Zeitraum vom 1. Jänner 1983 bis 31. Dezember 1983 eine ordentliche Rechnung mit detaillierter Ausweisung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben, den Zahlungsdaten und den Verwendungszwecken zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Es meinte, weder die vor der Antragstellung noch die am 23. November 1984 während des Verfahrens gelegte Aufstellung entsprächen den an die Rechnung nach dem § 17 Abs 2 Z 1 WEG zu stellenden Anforderungen, daß jeder

Wohnungseigentümer die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums an Hand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der zugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen kann.

Das Rekursgericht bestätigte den erstrichterlichen Sachbeschluß und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es sei zwar im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 4 lit a WEG nicht, wie es der antragstellende Wohnungseigentümer anstrebe, zu prüfen, ob einzelne Posten der vom Verwalter verzeichneten Auslagen zu Unrecht in die Rechnung aufgenommen wurden und ob die Verteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft dem Schlüssel nach § 19 Abs 1 WEG entspreche, sondern nur, ob der Verwalter seiner Verpflichtung zur ordentlichen Rechnungslegung nachgekommen ist oder nicht. Da der Abrechnungszeitraum nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG zwingend das Kalenderjahr sei, entspreche die das Jahresende überschreitende Verrechnung der Heizkosten durch den Antragsgegner nicht dem Gesetz. Schon deshalb habe der Verwalter keine ordentliche Rechnung gelegt. Auch müsse in der Rechnung die Umsatzsteuer für die getätigten Auslagen gesondert angeführt sein, weil es dem berechtigten wirtschaftlichen Interesse der Miteigentümer entspreche, daß neben den einzelnen Auslagenbeträgen die von der Miteigentümergemeinschaft getragene Umsatzsteuer angeführt werde, falls sie vorsteuerabzugsberechtigt sind. Die gelegte Rechnung enthalte diese Daten nicht. Die ordnungsgemäße Rechnung stehe daher aus. Gegen den bestätigenden Beschluß des Rekursgerichtes hat der Verwalter den zugelassenen Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der Antrag auf Anordnung der Rechnungslegung abgewiesen werde, oder daß nach Aufhebung der Rekursentscheidung die neue Beschlußfassung aufgetragen werde.

Der Antragsteller beantragt Bestätigung.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Es ist allerdings richtig, daß die vom Verwalter zu legende Rechnung nicht stets eine gesonderte Ausweisung der auf die einzelnen Aufwendungen entfallenden Umsatzsteuer zu enthalten hat. Zu den inhaltlichen Erfordernissen der Rechnung des Verwalters eines Wohnungseigentumsobjektes hat der Oberste Gerichtshof bereits eingehend Stellung genommen (MietSlg. 34.542/8). Davon abzugehen besteht kein Anlaß (vgl. OGH 16. 9. 1986 5 Ob 12/85). Die im § 12 Abs 1 UStG auferlegte Verpflichtung des steuerpflichtige Lieferungen oder steuerpflichtige sonstige Leistungen ausführenden Unternehmers, auf Verlangen des Unternehmers, für dessen Unternehmen er die Umsätze ausführt, Rechnungen auszustellen, in denen die Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen ist, bezieht sich nur auf den nach dem § 10 Abs 2 Z 6 UStG begünstigten umsatzsteuerpflichtigen Leistungsaustausch zwischen dem "Unternehmer" Wohnungseigentümer-Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, und den Wohnungseigentümern, die bei Unternehmereigenschaft ihrerseits die in der Jahresrechnung enthaltene Umsatzsteuerlast, welche auf ihren Wohnungseigentumsanteil entfällt, als Vorsteuerabzug geltend machen können. Ob der Zusammenschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft auch zivilrechtlich rechtsfähig ist, bleibt für die Frage, ob im Steuerrecht Unternehmereigenschaft vorliegt, ohne Bedeutung. Steuerrechtlich tritt die Gemein- schaft der Wohnungseigentümer als eigenes Unternehmen zwischen die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer und die Dritten, die Lieferungen und Leistungen an die Gemein- schaft ausführen (Kranich-Siegl-Waba, Mehrwertsteuerhand- buch, Umsatzsteuergesetz 1972, Ergänzung zur vierten Auf- lage, Anm. 15 zu § 10 UStG). Gegenstand des Vorsteuerabzuges ist dann der Leistungsaustausch zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem einzelnen Wohnungseigentümer und nicht etwa der Leistungsaustausch der Unternehmer, die Lieferungen oder Leistungen für den im eigenen Namen für die Wohnungseigentümergemeinschaft auftretenden Verwalter ausführen. Die Regelung des § 10 Abs 2 Z 6 UStG soll die Wohnungseigentümer mit Wohnungs- mietern gleichstellen und die Betriebskosten in beiden Fällen durch einen ermäßigten Steuersatz begünstigen (vgl. SZ 55/87 = MietSlg. 34.954/21).

Eine Verpflichtung zur Aufgliederung der für Leistungen an die umsatzsteuerrechtlich als Unternehmen geltende Wohnungseigentümer-Gemeinschaft erbrachten Ent- gelte nach Nettoentgelt und Umsatzsteueranteil wird durch § 17 Abs 2 WEG iVm den §§ 1009 ff ABGB nicht begründet. Das Zurechtbestehen der aus den Belegen ersichtlichen, der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechnung gestellten und von dieser geleisteten umsatzsteuerbaren Entgelte ist Gegenstand der auf Grund der Rechnungslegung und der Be- legeinsicht erfolgenden Auseinandersetzung zwischen Macht- haber und Machtgeber. Ob die Wohnungseigentümer-Gemein- schaft ihren Zahlungspflichten als umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer richtig entsprochen hat, ist auf Grund der Belege für die

Umsatzsteuerzahlungen an das Finanzamt überprüfbar, somit an Hand der Umsatzsteuererklärung auf dem Erlagschein und der jahresbezogenen Umsatzsteuerer- klärung. Zur Wahrung der Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer genügt es, wenn der Verwalter in der ihnen zu legenden Rechnung der Wohnungseigentümer-Gemein- schaft nach Umsatzsteuerentlastung die durch den weiteren Leistungsaustausch anfallende Umsatzsteuer gesondert aus- wirft. Der Angabe der einzelnen Umsatzsteuerbelastung bei jeder Ausgabepost bedarf es nicht, weil sie aus dem Beleg ersichtlich sein muß.

Damit ist aber für den Verwalter nichts gewonnen. Denn es braucht gar nicht im einzelnen erörtert werden, ob die bis zur Sachentscheidung des Erstgerichtes gelegte Rech- nung - spätere Abrechnungen können wegen des im Verfahren geltenden Neuerungsverbotes nicht Beachtung finden - voll den inhaltlichen Erfordernissen entspricht. Eine Prüfung, ob die einzelnen Ausgabenposten stimmen, hat im Streit mit dem Verwalter über die Legung der Rechnung nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG nicht stattzufinden. Die gelegte Rechnung ist aber schon deshalb nicht ordnungsgemäß, weil die Heizkosten nicht nach dem Kalenderjahr verrechnet wurden. Die zwingende Bestimmung des § 17 Abs 2 Z 1 WEG sieht vor, daß der Verwalter spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren hat. Die dem Ver- walter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden (§ 17 Abs 3 WEG). Zu diesen Verbindlichkeiten gehört nach§ 1012 ABGB auch die Rechnungslegungspflicht. Auch wenn eine Zergliederung der auf das Kalenderjahr abgestellten Abrechnung in die Über- sichtlichkeit der Rechnungslegung wahrende Halbjahresrechnungen zulässig ist (MietSlg. 31.527), so ist doch grundsätzlich daran festzuhalten, daß nach Kalenderjahren abzurechnen ist und auch für die Heizkosten nicht die Heizperiode sondern das Kalenderjahr den Abrechnungszeit- raum bildet (OGH 16. 9. 1986 5 Ob 12/85). Es sind also alle bis zum 31. Dezember des Kalenderjahres gelegten Rechnungen in die Jahresrechnung aufzunehmen (Meinhart, Heizkosten, Wohnen und Siedeln Heft 1/1986, 15). Der An- tragsteller hat als Wohnungseigentümer Anspruch, daß ihm für das Kalenderjahr 1983 eine vollständige und an ihrem Zweck gemessen umfassende Jahresrechnung gelegt wird. Dies ist bis zu dem die Rechnungslegung auftragenden Sachbe- schluß des Erstgerichtes nicht geschehen.

Ein Anspruch des Antragstellers auf Eingabengebühren- ersatz besteht nicht, weil eine solche Gebühr nur für die Rechtsmittelschrift zu entrichten ist nicht aber für ihre Beantwortung.

Es ist daher der rekursgerichtliche Beschluß zu be- stätigen, ohne daß ein Kostenersatz aufzuerlegen ist.

Anmerkung

E10010

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00063.86.1216.000

Dokumentnummer

JJT_19861216_OGH0002_0050OB00063_8600000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at